

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

2023

ÁRSUPPGJÖR
FJÁRFESTAKYNNING

FJÁRFESTINGAR FORSENDI ÁFRAMHALDANDI VAXTAR

13,2% tekjuvöxtur en aukningin nam 4,2% að raunvirði á síðasta ári.



REKSTUR ER Á ÁÆTLUN

Rekstur félagsins gengur vel og er í takt við uppfærða áætlun.

Sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, vanskil eru í lágmarki.

Tekjugrunnur Regins heldur áfram að styrkjast og við höldum áfram að straumlinulaga eignasafnið.

Leigutekjur hækka um 13,2% á sama tíma og við fækkum fermetrum í eignasafninu um rúm 2%.

Leigutekjur hækka um 4,2% umfram verðlag.



VALFRJÁLST YFIRTÖKUTILBOÐ Í EIK FASTEIGNAFÉLAG

Reginn tilkynnti þann 8. febrúar 2024 að Samkeppniseftirlitið hefði skilað frumniðurstöðu samrunarannsóknar.

Fram kom að samruninn yrði ekki samþykktur án íhlutunar.

Það er markmið félagsins að breið sátt náist um yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf. og Reginn mun óska eftir sáttaviðræðum við Samkeppniseftirlitið um skilyrði til að ljúka við yfirtökuna.

Tilboðsfrestur hefur verið framlengdur til 15. apríl næstkomandi.



ENDURFJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS

Á árinu 2020 hóf Reginn endurfjármögnunarferli á vaxtaberandi lánum félagsins. Meðalverðtryggðir vextir félagsins námu 3,84% í lok árs 2019. Hagfelld vaxtaumhverfi leiddi til þess að meðalverðtryggðir vextir félagsins stóðu í 2,80% í lok árs 2022. Vextir hækkuðu á síðustu mánuðum ársins 2023 vegna hærri markaðsvaxta og í árslok stóðu meðalverðtryggðir vextir í 3,03%.

Endurfjármögnunarpörf félagsins er takmörkuð næstu ár, en engin lán og skuldabréf eru með gjalddaga á árinu 2024 og heildarendurfjármögnunarpörf ársins 2025 eru rúmir 1,2 ma.kr.

KRÖFTUGUR VÖXTUR Á STERKUM GRUNNI

Leigutekjur og EBITDA hækka umfram verðlagshækkanir

REKSTUR



13,2% (10,9%)

Leigutekjur hækka á milli ára



12,4% (10,0%)

EBITDA hækkar á milli ára



72% (73%)

EBITDA sem % af leigutekjum



97% (98%)

Nýtingarhlutfall

ARÐSEMI



3,8 ma.kr. (2,9 ma.kr.)

Hagnaður eftir skatta



6,5 ma.kr. (6,0 ma.kr.)

Matsbreyting
fjárfestingaeigna



5,3% (5,0%)

Arðsemi fjárfestingaeigna



7,1% (5,5%)

Ávöxtun eigin fjár

EFNAHAGUR



179,4 ma.kr. (170,4 ma.kr.)

Fjárfestingaeignir samstæðu



116,3 ma.kr. (109,1 ma.kr.)

Vaxtaberandi skuldir



64,8% (64,0%)

Skuldsetningarhlutfall



30,0% (29,8%)

Eiginfjárhlfall

SJÁLFBÆRNI



36%

Umhverfisvottanir m² safns



↓ 23%

Kolefnisfótspor*



↓ 7%

Rafmagnsnotkun*



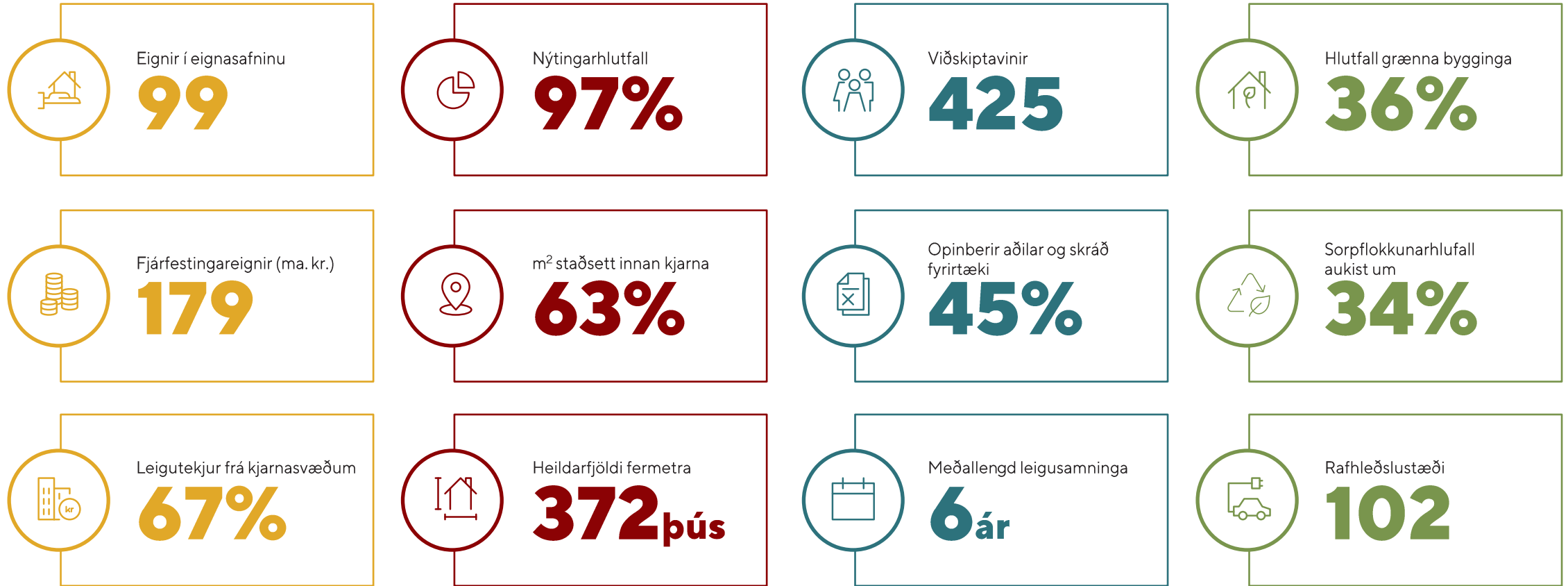
↑ 6,5%

Vatnsnotkun*

*Samanburðar ár 2019

MARKVISS SKREF Í ÁTT AÐ SETTUM MARKMIÐUM

Stefnuáherslur Regins skila mælanlegum árangri



YFIRTÖKUTILBOÐ Í EIK FASTEIGNAFÉLAG

Helstu áfangar undanfarna mánuði

8. JÚNÍ '23

- Reginn tilkynnir um ákvörðun stjórnar félagsins að lagt verði fram **valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar**.
- Ákvörðunin var tekin í kjölfar markaðspreifinga gagnvart öllum stærstu hluthöfum Eikar.

29. ÁGÚST '23

- Reginn hefur skilað inn samrunaskrá til Samkeppniseftirlitsins og er hún í lögbundnum farvegi hjá stofnuninni.

02. NÓVEMBER '23

- Samkeppniseftirlitið tilkynnir að það telji ástæðu til frekari rannsóknar á samkeppnislegum áhrifum samruna Regins og Eikar.

- Tilboðsyfirlit birt opinberlega og sent öllum hluthöfum Eikar.
- Tilboðið er háð skilyrðum um samþykki Samkeppniseftirlitsins og að handhafar að lágmarki 75% atkvæðisréttar Eikar samþykki tilboðið.

10. JÚLÍ '23

- Hluthafafundur Regins staðfestir heimild til stjórnar að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 1.670.351.049
- Heimildin kemur í kjölfar þess að tilboð í hlutafé Eikar var hækkað og skiptihlutfallið er í kjölfarið 48%.

12. OKTÓBER '23

- Samkeppniseftirlitið hefur skilað frumniðurstöðum samrunarannsóknar.
- Félagið mun leitast eftir því að ná sáttum við Samkeppniseftirlitið um ásættanleg skilyrði.
- Gildistími tilboðs framlengdur til 15. apríl 2024.

9. FEBRÚAR '24

FJÁRHAGUR OG REKSTUR

KRÖFTUGUR TEKJUVÖXTUR ÞRÁTT FYRIR FÆRRI EIGNIR

Hagnaður eykst um 31% milli ára

REKSTRARREIKNINGUR

	2023	2022	Δ %
Leigutekjur	13.026	11.508	13%
Aðrar tekjur	751	689	9%
Rekstrartekjur	13.777	12.197	13%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.613	-2.325	12%
Rekstur í fasteignum	-1.032	-879	17%
Stjórnunarkostnaður	-723	-626	15%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	9.408	8.368	12%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	72%	73%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	6.398	6.098	
Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu	15.806	14.466	
Hrein fjármagnsgjöld	-11.566	-10.970	5%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	581	205	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.821	3.701	30%
Tekjuskattur	-1.004	-787	
Hagnaður fyrir tímabilið	3.818	2.914	31%

Milljónir króna

Leigutekjur - Milljónir króna

2022 - 2023 (Δ %)



Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar - Milljónir króna



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna - % af tekjum



Stjórnunarkostnaður - % af tekjum

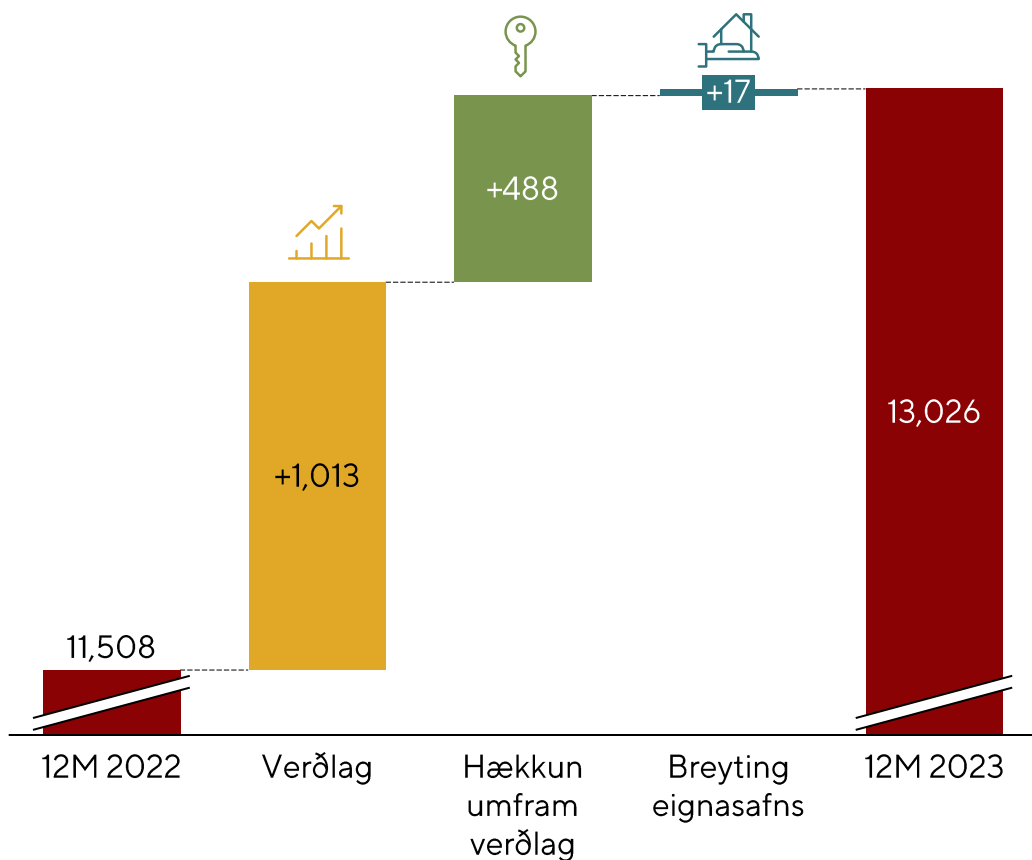


LEIGUTEKJUR HÆKKA 4,2% UMFRAM VERÐLAG

Góður árangur í útleigu

DRÓUN TEKNA

2022-2023



VERÐLAG

- Leigutekjur hækkuðu um 13,2 % á árinu 2023 frá fyrra ári.
- Verðlag hefur hækkað um 9,0% á sama tímabili.



HÆKKUN UMFRAM VERÐLAG

- Undirritaðir voru samningar um 27.147 m² á árinu sem er sambærilegt við árið 2022.
- Sterk eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði og var hún jöfn og þétt á öllum ársfjórðungum síðasta árs. Vel gekk að ná markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð á árinu.
- Tekjur vegna nýrra leigusamninga og betri nýting eignasafns hækka leigutekjur á tímabilinu.



BREYTING EIGNASAFNS

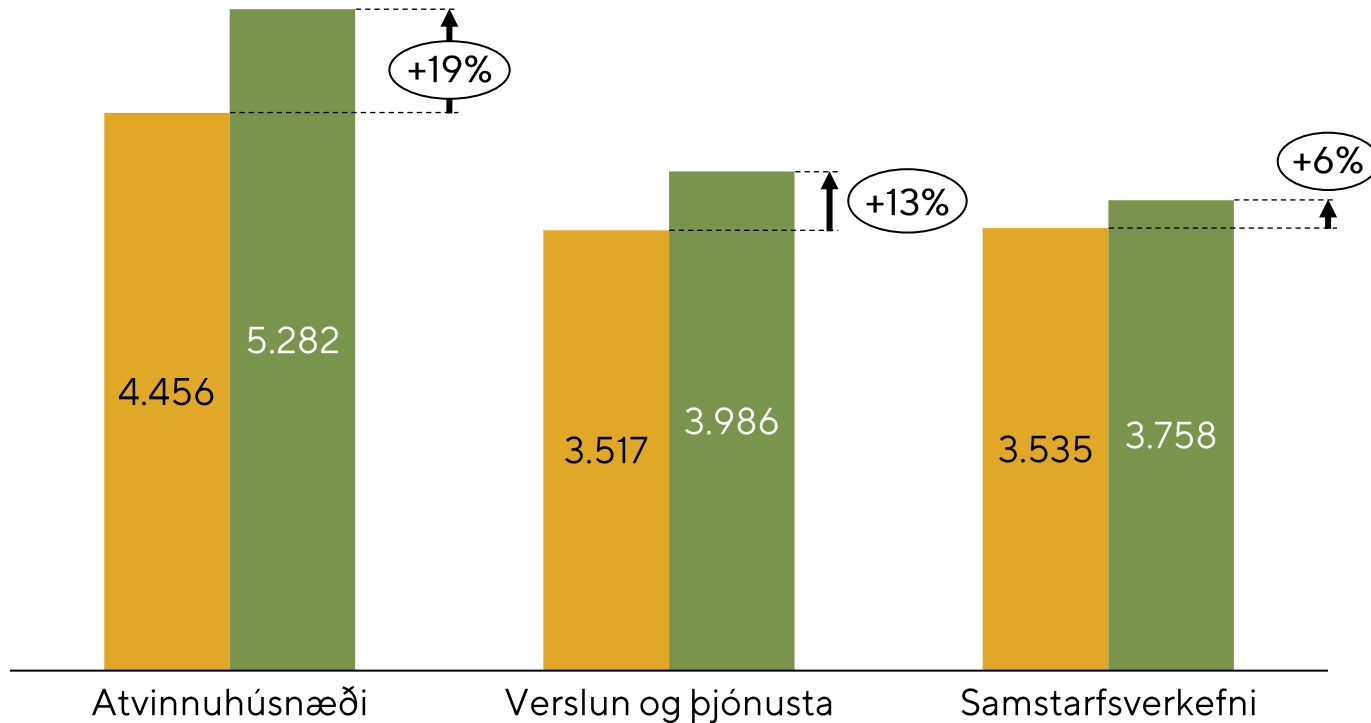
- Nýtingarhlutfall tekjuberandi eigna helst hátt og er 97,0% sem er sambærilegt og undanfarin misseri.
- Heildarfermetrafjöldi eignasafnsins hefur lækkað um 2,4% frá ársbyrjun 2022. Á fjórða ársfjórðungi 2023 bættust ný atvinnurými í Silfur- og Sunnsmára við eignasafnið.

HEILBRIGÐUR VÖXTUR LEIGUTEKNA Í ÖLLUM STARFSÞÁTTUM

STARFSÞÆTTIR: TEKJUR AF LEIGUSAMNINGUM

Milljónir króna

2022 2023



Atvinnuhúsnæði

Kaup á Hótel Konsúlat og öðrum eignum á kjarnasvæði Regins í miðbæ Reykjavíkur. Nýir leigusamningar m.a. í Turninum Höfðatorgi, Ármúla 4-6 og leigutekjur hótela standa að baki góðum tekjuvexti á árinu 2023.

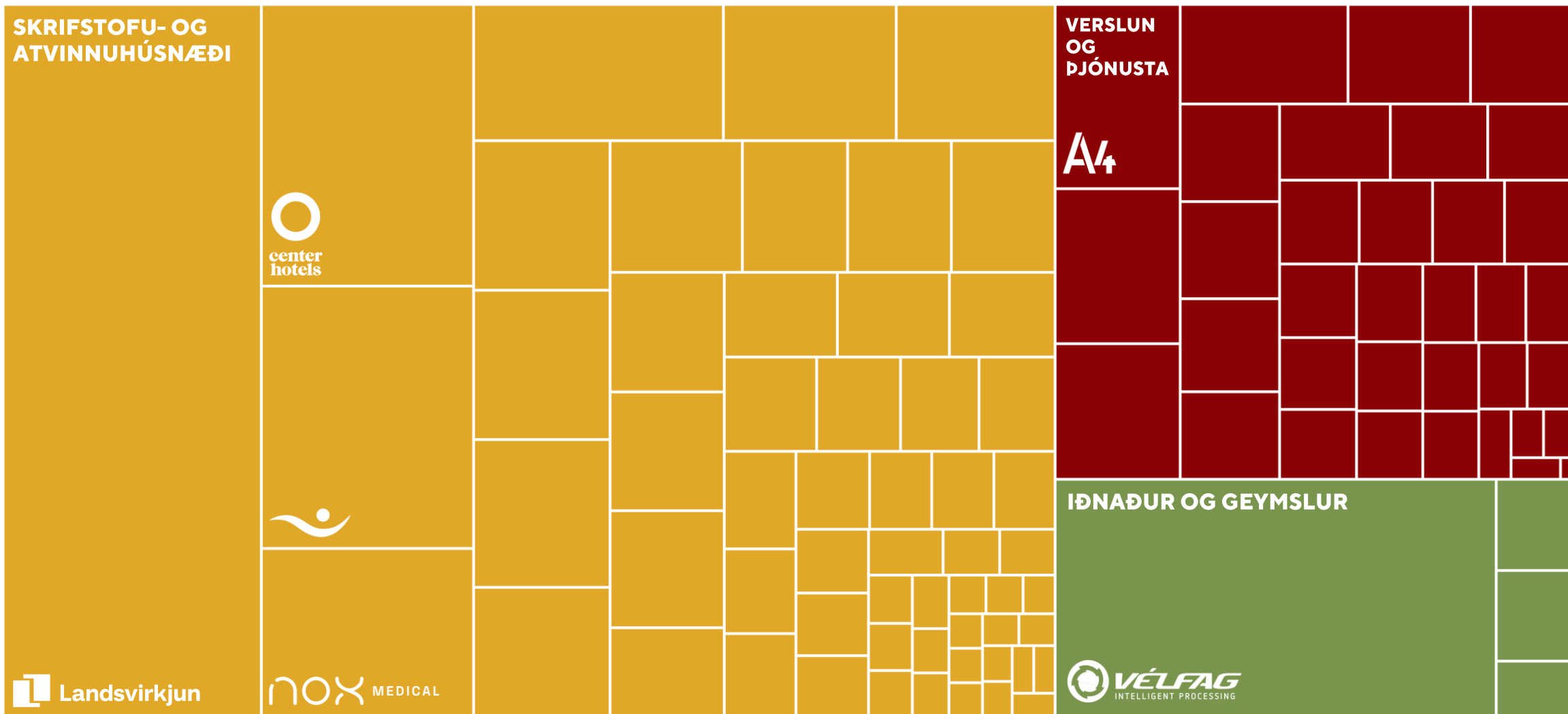
Verslun og þjónusta

Áhersla hefur verið á að fækka eignum í verslun og þjónustu utan kjarnasvæða undanfarin ár. Mikill tekjuvöxtur á Hafnartorgi og nýir leigusamningar á öðrum svæðum hafa einkennt 2023.

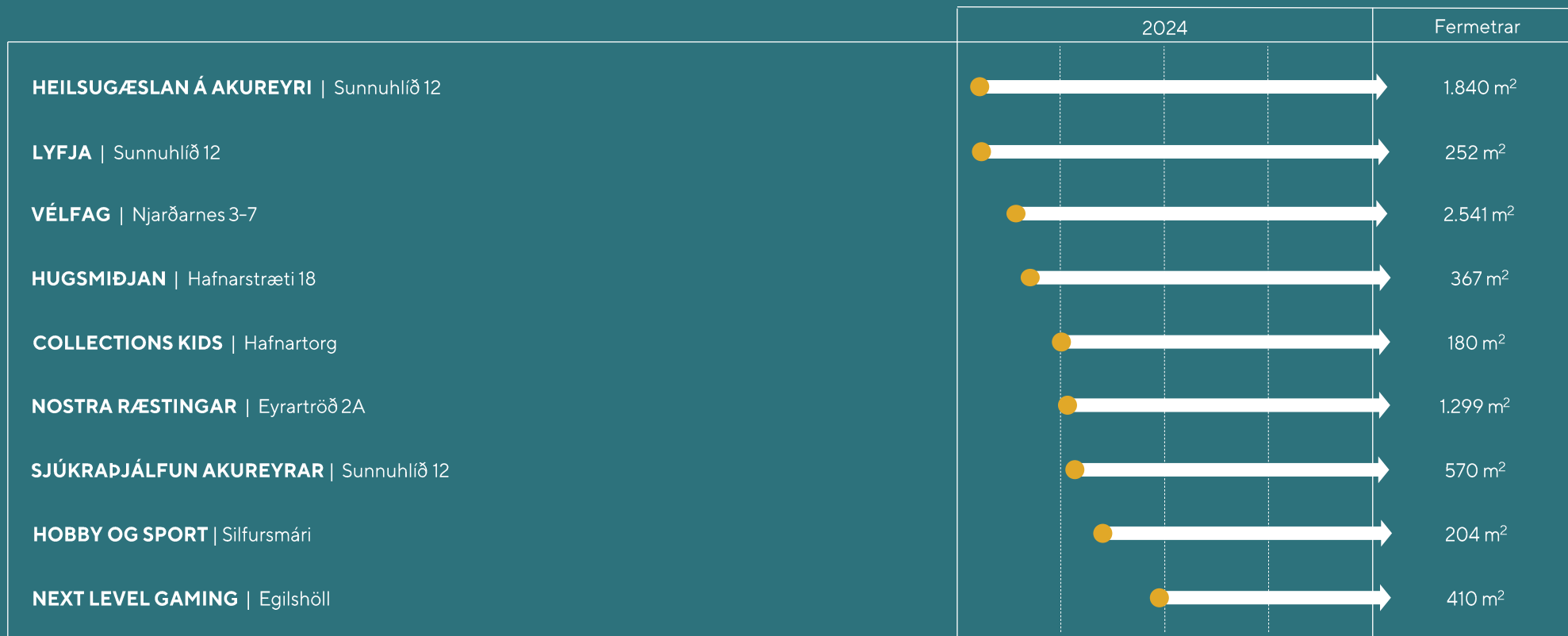
Samstarfsverkefni

Tvær eignir hafa farið í nýjan farveg sem dregur úr tekjuvexti. Ein var seld og önnur komin í þróunarferli.

NÝIR LEIGUSAMNINGAR 2023 – 27 ÞÚSUND FERMETRAR



NÝJAR TEKJUR VEGNA LEIGURÝMA TIL AFHENDINGAR Á NÆSTU MÁNUÐUM



7.663 m²

● Dagsetning þegar samningur verður tekjugefandi

NÝ LEIGURÝMI TIL AFHENDINGAR Á KJARNASVÆÐUM

Dæmi um rými afhent til nýrra viðskiptavina



SUNNUHLÍÐ 12 - AKUREYRI

- Ný heilsugæslustöð Heilbrigðisstofnunar Norðurlands mun opna í Sunnuhlíð 12 þann 19. febrúar n.k.
- Nýtt húsnæði mun verða bylting fyrir starfsfólk og bæjarbúa.
- Heilsugæslan leigir alla 2. hæð húsnæðisins auk stoðryma í kjallara, alls um 1.840 m².
- Nú er unnið að standsetningu rýmis fyrir Sjúkraþjálfun Akureyrar sem áætlað er að muni hefja starfsemi fyrir mitt ár.



HAFNARSTRÆTI 18

- Í lok ársins tók Hugsmiðjan í notkun glæsilegt hágæða skrifstofuhúsnæði á 2. hæð Hafnarstrætis 18.
- Hafnarstræti 18 er nýtt endurbyggt húsnæði í hjarta miðborgarinnar.



NJARÐARNES 3-7

- Á fjórðungnum tóku Vélvag á leigu Njarðarnes 3-7 á Akureyri. Njarðarnes er 2.541 m² iðnaðarhúsnæði.
- Vélvag munu flytja höfuðstöðvar sínar og framleiðslu í húsnæðið í byrjun ársins 2024.

TRAUSTUR GRUNNUR FORSENDA ÁFRAMHALDANDI VAXTAR

Efnahagsreikningur

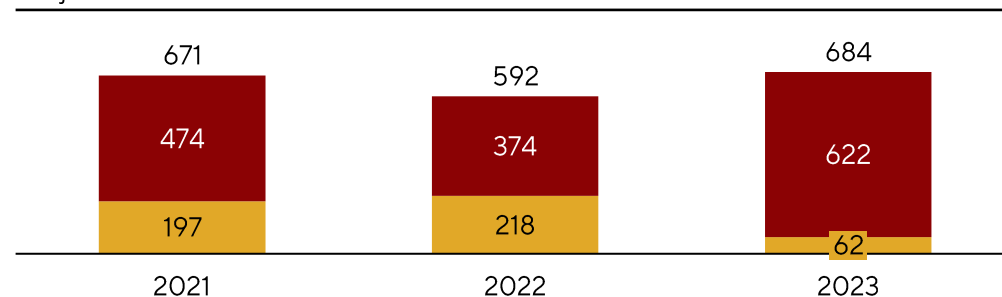
	2023	2022
Fjárfestingareignir	182.737	173.739
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	5.031	4.552
Aðrir fastafjármunir	826	772
Fastafjármunir	188.593	179.063
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	1.101	905
Handbært fé	3.171	1.369
Eignir samtals	192.865	181.337
Eigið fé	57.778	53.960
Vaxtaberandi skuldir	112.551	101.262
Tekjuskattskuldbinding	13.910	12.907
Aðrar langtímaskuldir	3.105	4.030
Langtímaskuldir	129.566	118.200
Vaxtaberandi skuldir	3.771	7.826
Aðrar skammtímaskuldir	1.750	1.351
Skammtímaskuldir	5.521	9.177
Eigið fé og skuldir samtals	192.865	181.337

Milljónir króna

VIÐSKIPTAKRÖFUR

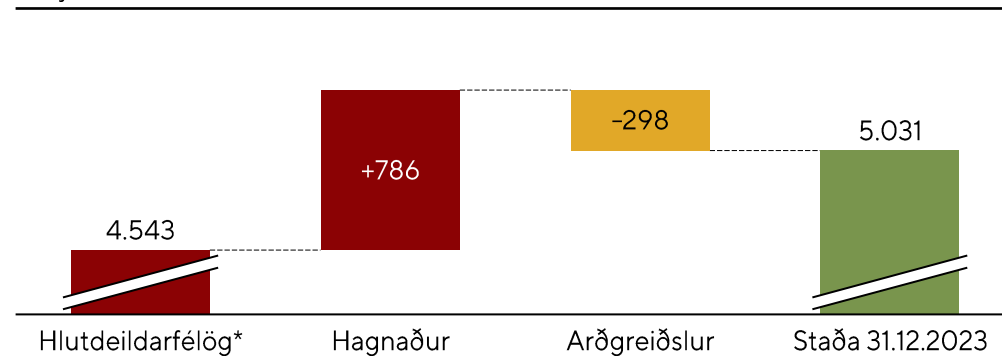
Milljónir króna

■ Viðskiptakröfur < 30 dagar ■ Gjaldfallið > 30 dagar



HLUTDEILDARFÉLÖG: 33% hlutur í Klasa ehf. og 20,6% í Grunni ehf.

Milljónir króna



*Áhrif á árinu 2022, eignarhlutur í Klasa ehf. frá 30.8.2022, eignarhlutur í Grunni ehf. allt árið 2022

FÆRRI EIGNIR SKILA ENGU AÐ SÍÐUR AUKNUM TEKJUM

Leigutekjur aukast umfram verðlagshækkanir



ÁHÆTTU- DREIFING

- Samsetning eignasafns Regins er lykillinn að traustum tekjugrunni.
- Skipting milli atvinnuflokka innan skilgreindra marka dreifir áhættu.

99

EIGNIR

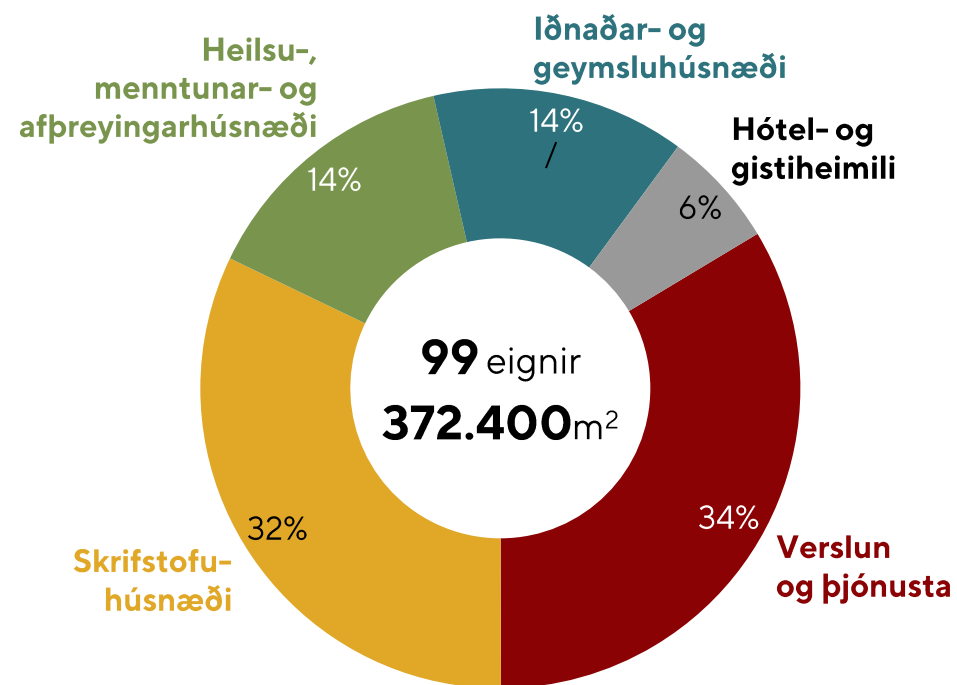
- Frá árslokum 2021 hefur eignum fækkað úr 110 talsins í 99.
- Á sama tímabili hefur fermetrum fækkað úr 381.600 í 372.400 eða um 2,4%.

+25,6%

- Leigutekjur hafa aukist um 25,6% frá árinu 2021, en verðlag hækkað um 18,0%.

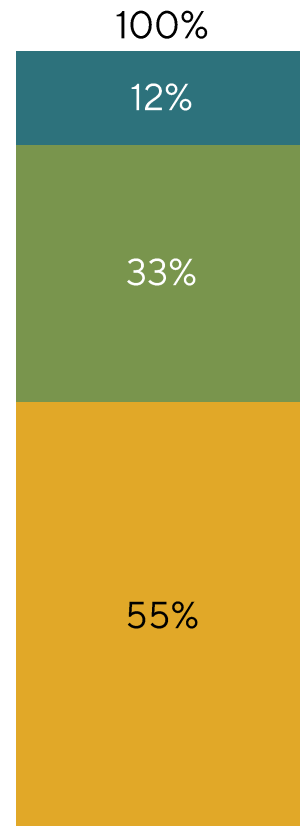
EIGNASAFN

Fermetrar, % eftir tegund húsnæðis



VIÐSKIPTAVINIR REGINS ERU MÖRG AF STÆRSTU FYRIRTÆKJUM OG STOFNUNUM LANDSINS

FLOKKUN VIÐSKIPTAVINA
% af heildar leigutekjum



Skráð félög og bankar

Opinberir aðilar

Almennir leigutakar

STÆRSTU VIÐSKIPTAVINIR
í hverjum flokki



JÁKVÆÐAR MATSBREYTINGAR Á FYRRI HLUTA ÁRS

Verðlag og hækkun vaxtastigs á síðari hluta árs helstu áhrifaþættir matsbreytinga

- Neikvæð matsbreyting var á seinni helmingi ársins 2023 vegna hækkunar vaxtastigs.
- Helsti áhrifaþáttur matsbreytinga ársins er hækkun verðlags.
- Ávöxtunarkrafa í árslok 2023 er 6,38% en var 6,09% á árslok 2022.

Matsbreyting fjárfestingareigna byggir á núvirtu framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna til 30 ára.

Dað þýðir að leigutekjur hveurrar eignar ásamt kostnaði við eignina eru áætlaðar og núvirtar með ávöxtunarkröfu.

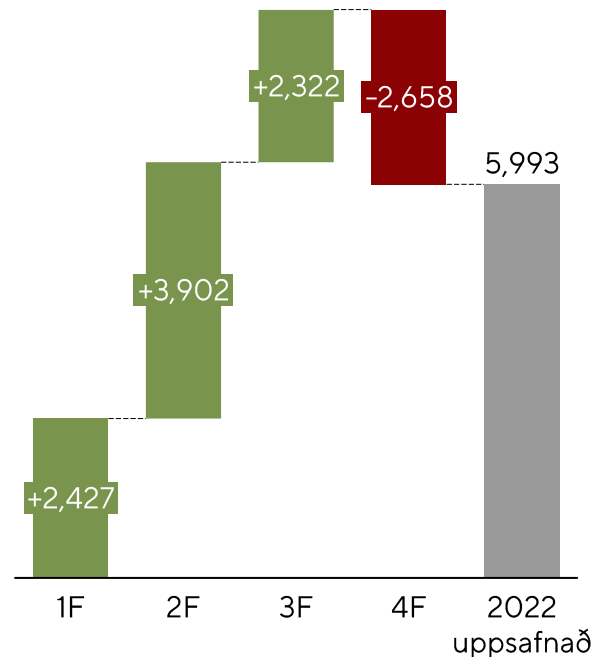
Forsendur sjóðstreymis eru endurmetnar innan árs ef breytingar hafa orðið á forsendum leigusamninga eða kostnaði.

Forsendur sjóðstreymis eru uppfærðar m.v. þróun verðlags frá síðasta mati.

Aðrir þættir sem hafa áhrif á ávöxtunarkröfu s.s. áhættulausir vextir hafa einnig bein áhrif.

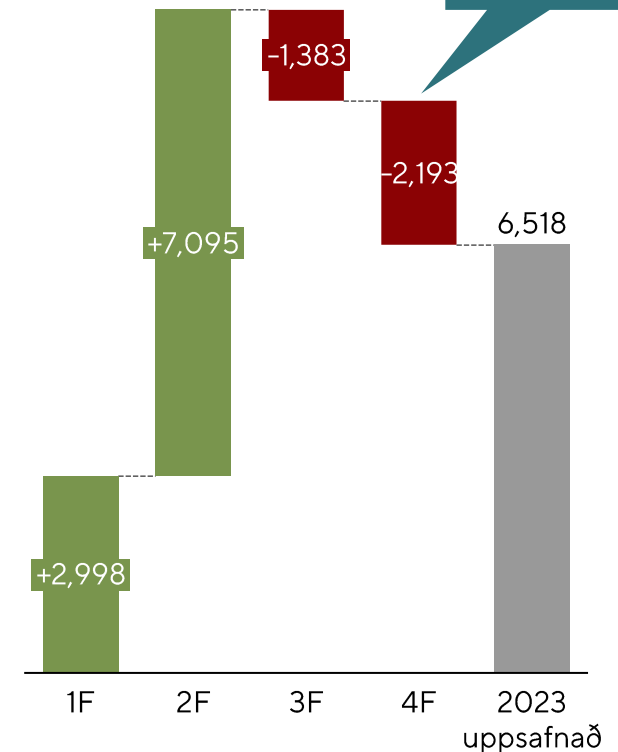
MATSBREYTING 2022

Milljónir króna



MATSBREYTING 2023

Milljónir króna



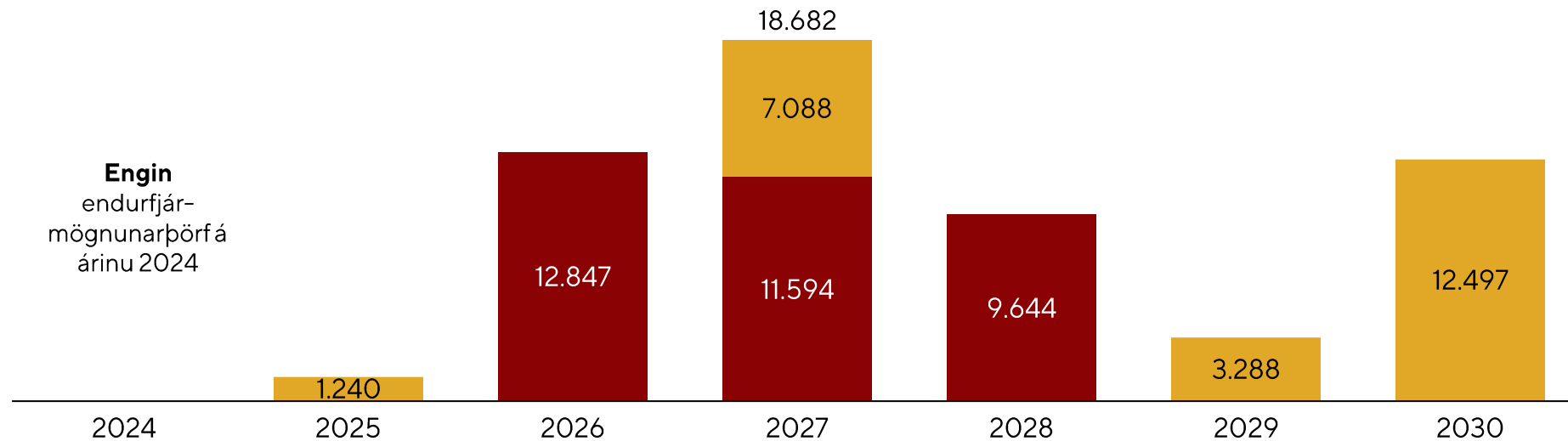
TAKMÖRKUÐ ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF NÆSTU ÁR

Græn fjármögnun er 40% af heildar vaxtaberandi skuldum

ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF NÆSTU ÁRA

Milljónir króna

Skuldabréf Bankalán



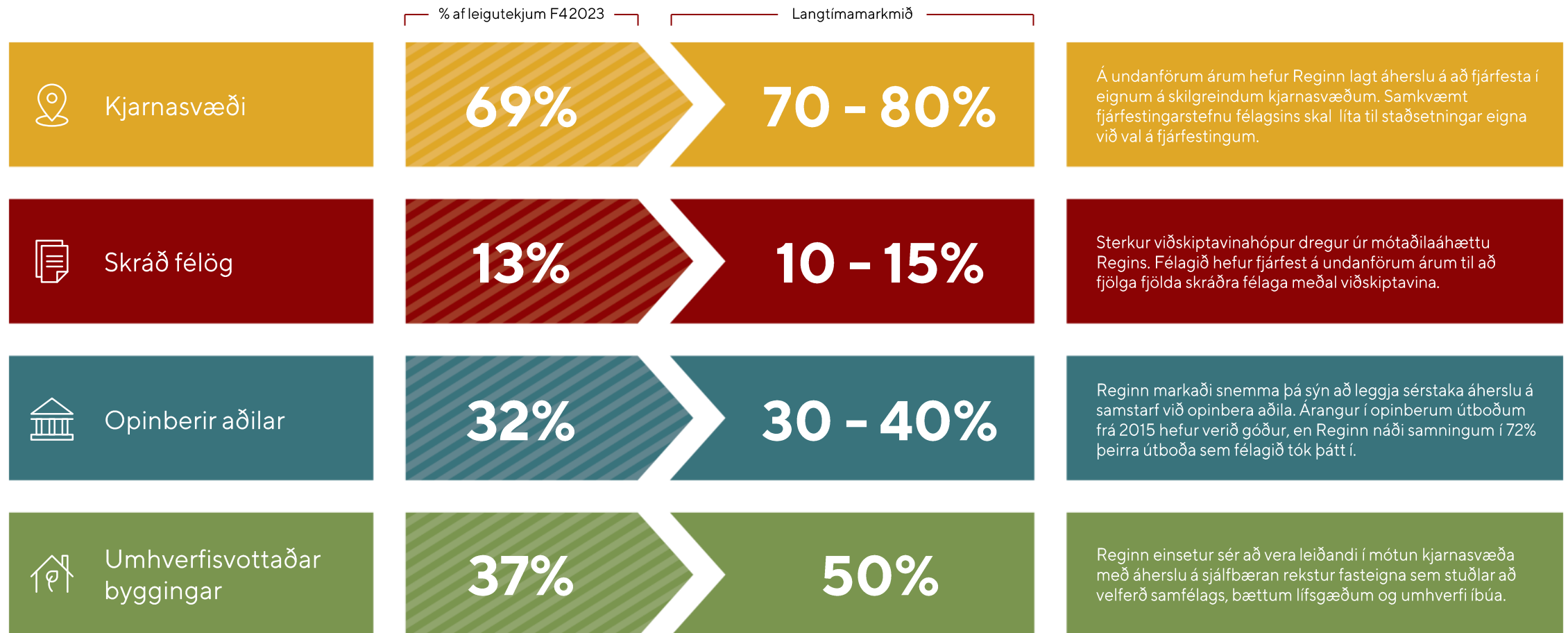
Engin endurfjármögnunarbörf á árinu 2024

Um 30% vaxtaberandi lána eru **bankalán** og er lánstími þeirra 5–7 ár. Endurfjármögnun á árunum 2026–2028 snýr aðallega að fjármögnun frá bönkum.

Meðal vextir verðtryggðra lána voru 3,03% í lok desember 2023.

MARKVISS SKREF Í ÁTT AÐ LANGTÍMAMARKMIÐUM

Reginn er leiðandi í mótun kjarnasvæða



UMHVERFISUPPGJÖR

MÆLANLEGUR ÁRANGUR Í ÁTT AÐ SJÁLFBÆRNI

Losun gróðurhúsalofttegunda dregist saman um 23% miðað við viðmiðunarárið 2019

Umhverfisuppgjör Regins nær yfir þær sex eignir þar sem félagið ber ábyrgð á daglegum rekstri. Þær samsvara um 36% af heildareignasafni félagsins.

Helstu niðurstöður þegar árið 2023 er borið saman við viðmiðunarárið 2019:

- Heildarlosun gróðurhúslofttegunda hefur dregist saman um 23% á fermetra.
- Notkun á rafmagni hefur dregist saman um 7% á fermetra.
- Notkun á heitu vatni hefur aukist um 6,5% á fermetra.

SJÁLFBÆRNI



36%

Umhverfisvottanir
m² safns



↓23%

Kolefnisfótspor



↓7%

Raforkunotkun



↑6,5%

Vatnsnotkun

TVÖFÖLD MIKILVÆGIS- GREINING VAR UNNIN Á ÁRINU Í SAMVINNU VIÐ HAGAÐILA

- Tvöföld mikilvægisgreining er gerð til þess að bera kennsl á hver eru mikilvægustu sjálfbærnimálefni fyrir félagið og hvaða áhættur og tækifæri hafa áhrif á sjálfbærnimálefni félagsins.
- Greining kannar bæði áhrif félagsins á umhverfi, fólk og samfélag og hvernig ólík sjálfbærnimálefni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið.
- Tvöfalda mikilvægisgreiningin mun hafa áhrif á langtímaforgangsröðun og stefnumótun í sjálfbærni og verður endurskoðuð reglulega.

Umhverfis undirviðfangsefni

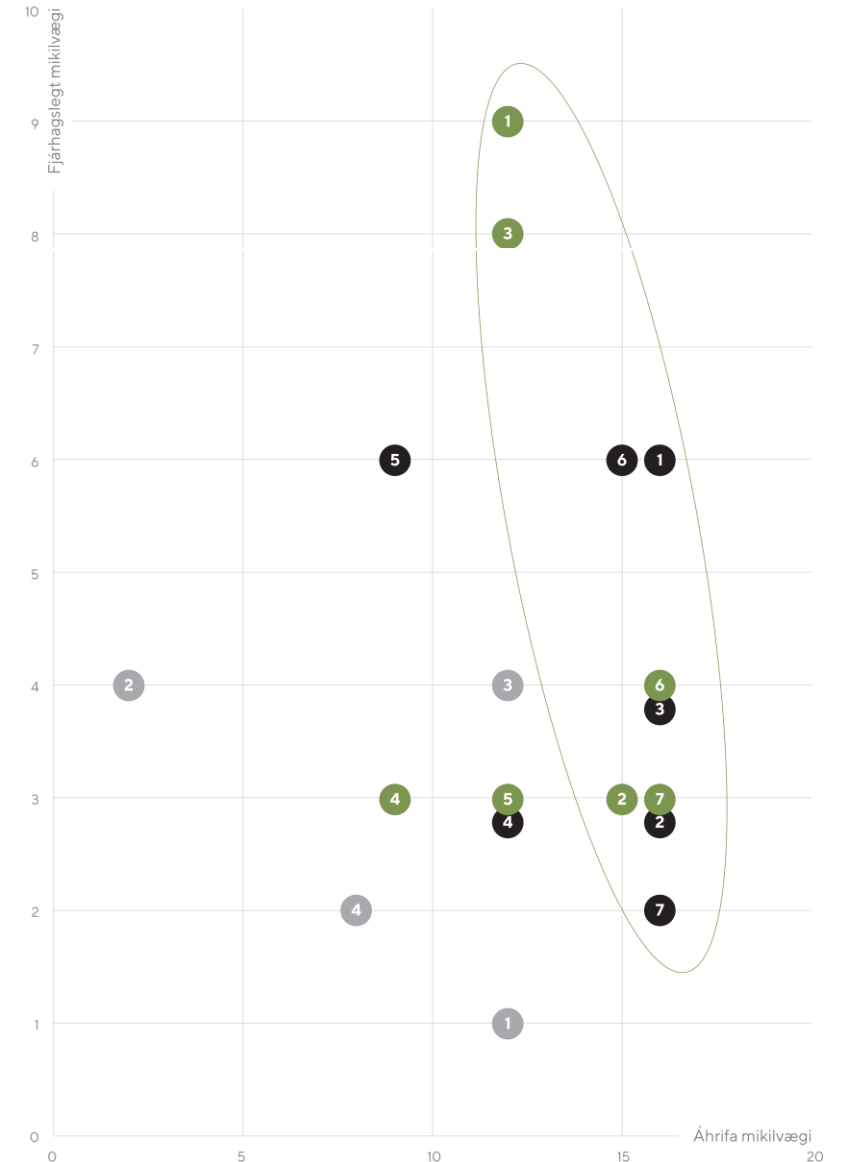
- 1 Orka
- 2 Mildun loftslagsbreytinga
- 3 Aðlögun að loftslagsbreytingum
- 4 Líffræðilegur fjölbreytileiki
- 5 Vatnsnotkun
- 6 Hringrásarhagkerfi
- 7 Úrgangur

Félagsleg undirviðfangsefni

- 1 Heilsa og öryggi
- 2 Jafnvægi milli vinnu og einkalífs
- 3 Djálfun og færniþróun
- 4 Jafnrétti kynjanna
- 5 Tengsl við samfélagið
- 6 Upplýsingagjöf
- 7 Persónuvernd

Stjórnarhættir undirviðfangsefni

- 1 Fyrirtækjamenning
- 2 Spilling og mútur
- 3 Birgjatengsl
- 4 Pólitísk þátttaka og hagsmunagæsla



TÍMABUNDIN UNÐANÞÁGA FRÁ INNLEIÐINGU ORKUNÝTINGARVOTTORÐA FASTEIGNA

Fyrir hendi er ómöguleiki varðandi upplýsingagjöf Regins í tengslum við flokkunarreglugerð ESB

Flokkunarreglugerðin (EU Taxonomy) tók gildi á Íslandi 1. júní 2023 og gildir fyrir allt fjárhagsárið 2023 og birtir Reginn upplýsingar í samræmi við lög sem hluta af ófjárhagslegum upplýsingum í ársreikningi.

Til að kaup og eignarhald á byggingum teljist vera verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þurfa byggingar m.a. að vera með orkunýtingarvottorð en Ísland er með tímabundna undanþágu frá innleiðingu orkunýtingavottorða fasteigna.

Af þessum sökum er því fyrir hendi ómöguleiki varðandi upplýsingagjöf Regins og annarra íslenskra fyrirtækja er snýr að því að sýna hlutfall veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu (*e. taxonomy aligned*).

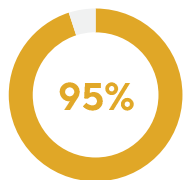
- Í desember 2023 sendi Reginn inn tillögu að viðbót við núverandi tæknileg viðmið í samráðsgátt Evrópusambandsins, þannig að umhverfisstærðir eignir félagsins geti fallið þar undir og er búist við niðurstöðu á árinu 2024.
- Þá er hafin vinna sem snýr að því að BREEAM umhverfisstærðir uppfylli (*aligned*) kröfur flokkunarkerfisins.

	MILDUN	AÐLÖGUN
Verulegt framlag	Orkunýtingarvottorð Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1 Vöktun og mat á orkunýtingu	Aðlögunarlausnir í framkvæmd sem draga úr loftslagsáhættum Loftslagsáhættu- og veikleikamat Loftslagsframreikningar Aðlögunarlausnir sem komið er í framkvæmd
Ekki valda umtalsverðu tjóni	Starfsemin í samræmi við viðmiðanir í flokkun loftslagstengdra hætta	Orkunýtingarvottorð Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1
Lágmarks verndarráðstafanir	Kjarnaviðfangsefni út frá kröfum í 18. gr. 2020/852/ESB Mannréttindi Spilling og mútur Skattlagning Sanngjörn samkeppni	

ÞRÓUN EIGNASAFNSINS

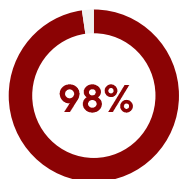
KJARNAR REGINS

Höfuðborgarsvæðið



95%

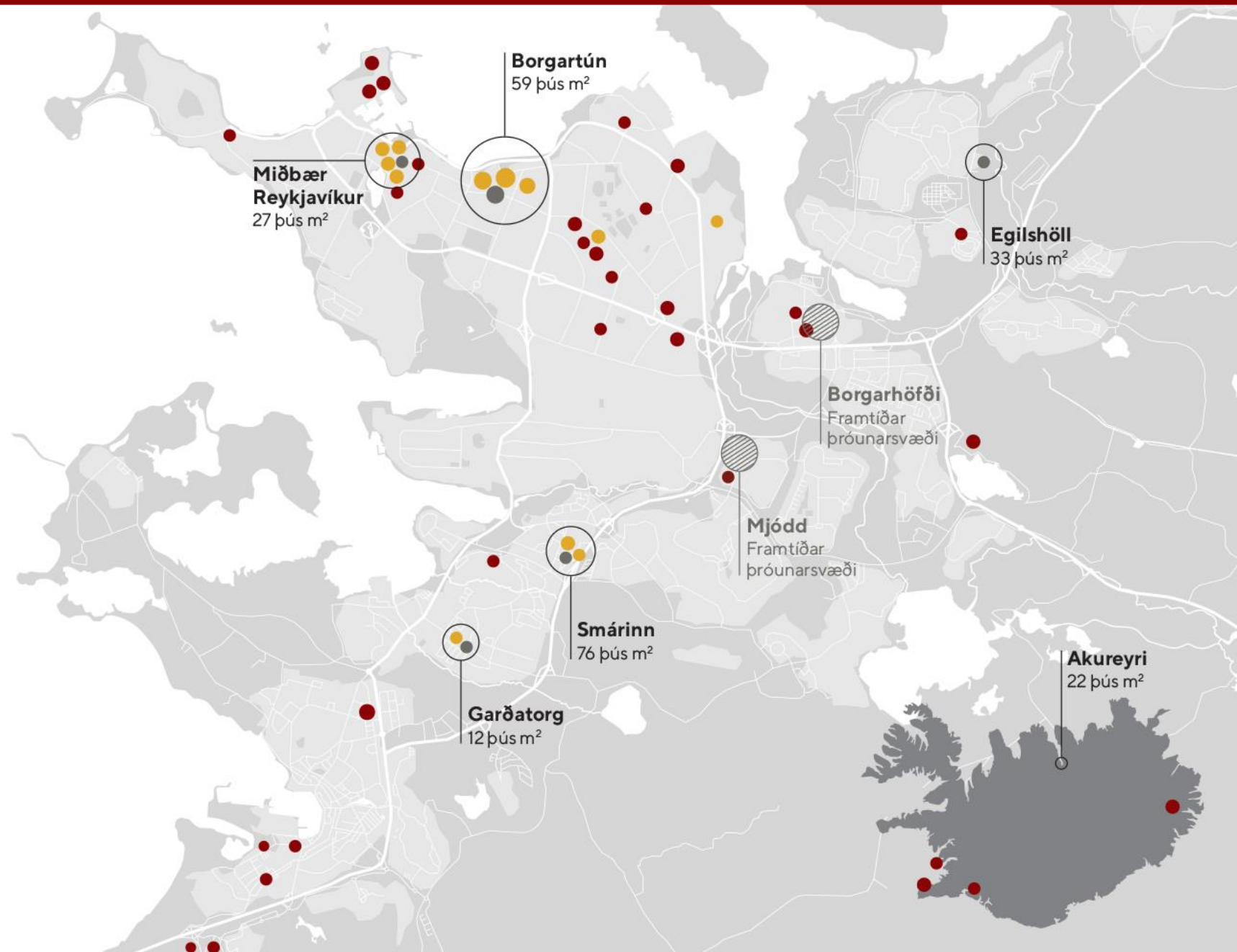
Keyptar eignar
Innan kjarnasvæða



98%

Seldar eignar
utan kjarnasvæða

- Keyptar eignir frá 2018
60 þús m² | 13 eignir
- Seldar eignir frá 2018
32 þús m² | 37 eignir
- Eignir á kjarnasvæðum
Keyptar/byggðar fyrir 2018



FJÖLBREYTNÍ OG ÞÉTTLEIKI

Grunnur að sterku kjarnasvæði



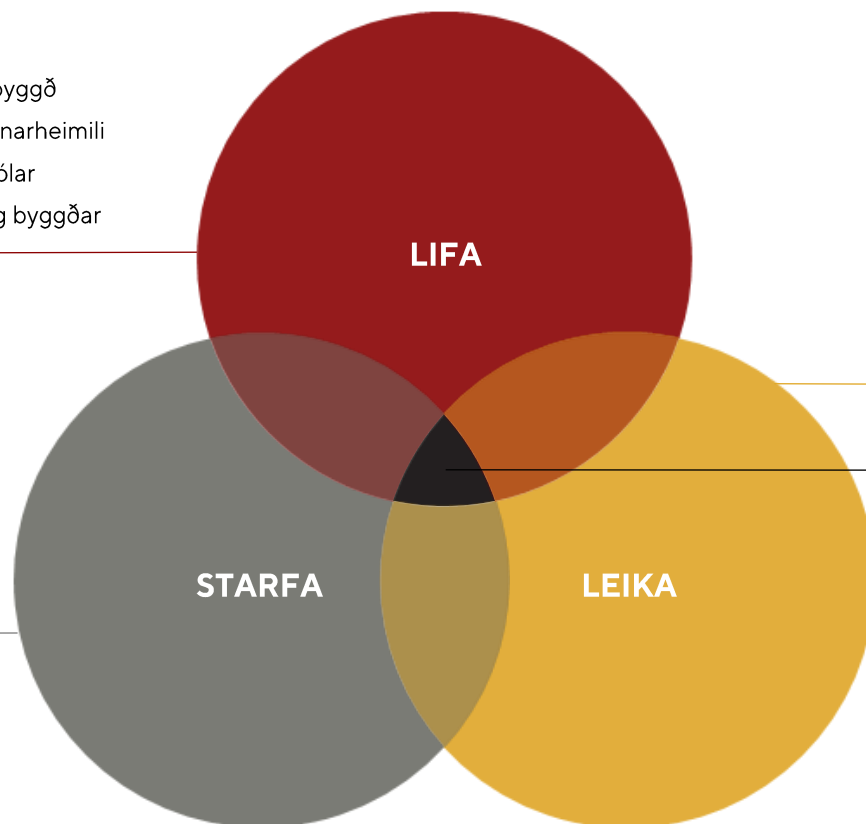
Íbúðabyggð
Hjúkrunarheimili
Leikskólar
Þétting byggðar



Verslun
Þjónusta
Veitingar
Afbreyting og menning
Hótel



Nútímalegar
skrifstofubyggingar
Verslunar-
og þjónustustörf
Nám



ÁVINNINGUR



FYRIR ÍBÚA

Fjölbreytt og líflegt svæði eykur lífsgæði
Úrval þjónustu í seilingarfjarlægð styttr ferðatíma
Dregur úr þörf fyrir bílaeign



FYRIR UMHVERFIÐ

Minni akstur
Samnýting bílastæða og rafhleðslustöðva allan sólarhringinn
Styður við almenningsamgöngur
Betri nýting innviða



FYRIR UMHVERFIÐ

Fjárfesting í kjarna styður aðrar eignir á kjarnasvæði
Betra úrval veitinga styður t.d. við íbúa, skrifstofur og verslun
Afbreyting eins og líkamsrækt styður t.d. við verslun, veitingar og skrifstofur

STÆRSTU EIGNIR REGINS Í HJARTA KJARNASVÆÐANNA

Lykileignir á höfuðborgarsvæðinu



Smáralind

Stærsta verslunarmiðstöð Íslands - 62.100 m²



Höfðatorg

Skrifstofur - 37.867 m²



Egilshöll

Íþróttir og afþreying - 33.057 m²



Hafnartorg

Verslun og þjónusta - 11.354 m²

AÐRAR MIKILVÆGAR EIGNIR

Hágæðaeignir á eftirsóttum stöðum



Mjölnisholt 12-14
Hótel og ferðapjónusta - 6.742 m²



Litlatún 2
Verslun og þjónusta - 5.261 m²



Austurstræti 16
Hótel og ferðapjónusta - 2.773 m²



Áslandsskóli
Menntun og íþróttir - 6.162 m²



Hafnarstræti 17-19
Hótel og ferðapjónusta - 3.930 m²



Suðurhraun 3
Skrifstofur - 5.963 m²

FJÖLBREYTTAR LYKILEIGNIR Á KJARNASVÆÐUM

Reginn hefur reynslu af rekstri fjölbreyttra eigna fyrir opinbera aðila



SKÓLAR

Grunnskóli:

- Áslandsskóli í Hafnarfirði

Leikskólar:

- Tjarnarás Hafnarfirði
- Hörðuvellir Hafnarfirði
- Sjáland Garðabæ
- Múlaborg Reykjavík



ÍDRÓTTAMANNVIRKI

Egilshöll í Reykjavík:

- Fótboltahöll
- Fimleikahús
- Alhliða boltahús
- Skautasvell
- Skotsvæði
- Frjálsar íþróttir

Til viðbótar við leigu á húsnæði sér
Reginn um allan rekstur og mönnun í
Egilshöll.



SKRIFSTOFUR

Fjöldi stofnana leigja skrifstofur hjá
Reginn fyrir starfsemi sína.:

- Reykjavíkurborg
- Akureyrarbær
- Landsvirkjun
- Vegagerðin
- Sýslumaðurinn á
höfuðborgarsvæðinu
- Tryggingastofnun
- Rarik



ANNÆÐ

- Djóðminjasafnið – Varðveislu- og
rannsóknarsetur Tjarnarvöllum 11
- Gistiheimili fyrir flóttamenn og
hælisleitendur.
- Hönnunarsafn Íslands, Garðabæ
- Hjúkrunarheimilið Sóltún

METÁR Í SMÁRALIND



**Metvelta
rekstaraðila**



99%
Útleiguhlutfall



**Metsala
gjafakorta**



37%
betri sorpflokkun
með snjallsorperfi



**Gjafakortið
komið í
símenn**



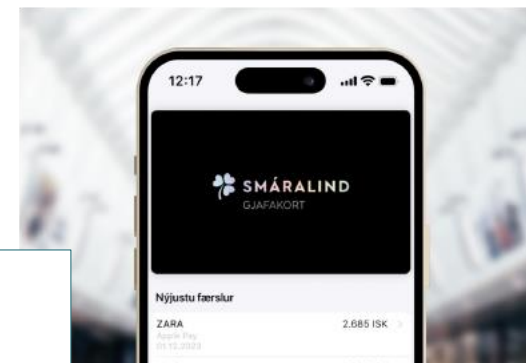
**Fjölgun
rafhleðslu-
stöðva og ný
hraðhleðslustöð**



2 nýir rekstraraðilar



Mathilda



Umbreyting á Vetrargarðinum

Framundan er umbreyting á Vetrargarðinum með aukinni afþreyingu og fjölbreyttara veitingaúrvali



STERKUR TEKJUVÖXTUR Á HAFNARTORGI



36%

Veltuaukning
rekstraraðila



60%

Aukning
leigutekna



528pús

Gestir á
Hafnartorgi Gallery

5 nýir rekstraraðilar

COLLAGE

THE SHOP

M I

SMJÖR
Bistro
& Bar

K A

D O

K O F I

GALLERÍ

iurie | fine art



Collage the shop opnaði
með vörumerki eins og
Gucci og Burberry

Hönnunarverslunin
Mikado opnaði, m.a. með
Le labo vörur

Framundan er opnun á
Collections kids í mars
2024 og stækkun á
Reðasafninu



REKSTRARÁÆTLUN 2024

REKSTRARÁÆTLUN 2024

Miðað við eignasafn félagsins í lok árs 2023 og 6% hækkun verðlags á milli ára, er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2024 verði á bilinu 13.700 – 13.900 m.kr.

Áætlaðar leigutekjur árið 2024

13,7-13,9 ma.kr.



Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) verði á bilinu 9.800 – 10.000 m.kr. á árinu 2024.

Áætluð EBITDA árið 2024

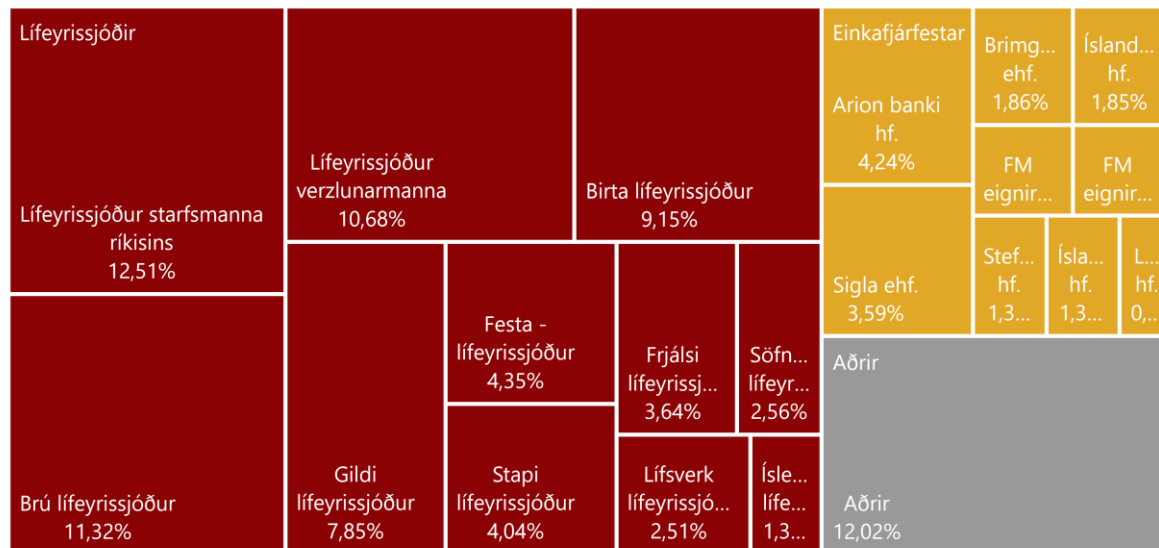
9,8-10,0 ma.kr.



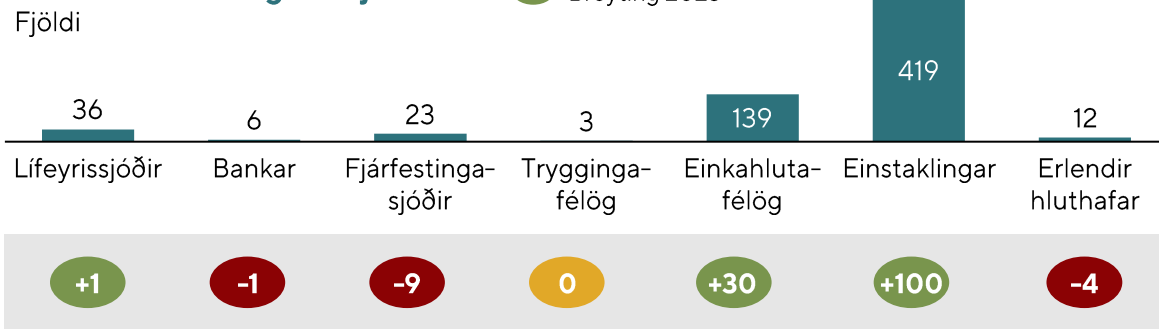
HLUTHAFAR

20 STÆRSTU HLUTHAFAR

Hlutfallsleg skipting og fjölgun hluthafa



Hluthafar eftir tegund fjárfesta



Nr. Heiti	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	228.300.000	12,62%
2 Brú lífeyrissjóður	204.907.018	11,32%
3 Lífeyrissjóður verzlunarmanna	193.445.661	10,69%
4 Birta lífeyrissjóður	164.844.411	9,11%
5 Gildi lífeyrissjóður	142.088.488	7,85%
6 Arion banki hf.	78.342.509	4,33%
7 Festa - lífeyrissjóður	77.794.234	4,30%
8 Stapi lífeyrissjóður	76.473.701	4,23%
9 Sigla ehf.	65.000.000	3,59%
10 Frjálsi lífeyrissjóðurinn	60.151.684	3,32%
11 Lífsv verk lífeyrissjóður	45.467.650	2,51%
12 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	44.441.779	2,46%
13 Íslandssjóðir hf.	34.186.716	1,89%
14 Brimgarðar ehf.	33.569.349	1,86%
15 FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,42%
16 FM eignir 2 ehf.	25.771.240	1,42%
17 Íslenski lífeyrissjóðurinn	24.305.650	1,34%
18 Íslandsbanki hf.	23.022.693	1,27%
19 Stefnir hf.	22.083.481	1,22%
20 Landsbréf hf.	19.106.389	1,06%
Samtals	1.589.073.894	87,82%

Hluthafar m.v. 8.2.2024



FJÁRHAGSDAGATAL

Aðalfundur 2024	12. mars 2024
Afkoma fyrsta ársfjórðungs	7. maí 2024
Afkoma annars ársfjórðungs	21. ágúst 2024
Afkoma þriðja ársfjórðungs	6. nóvember 2024
Ársuppgjör 2024	12. febrúar 2025



Fyrirvari

Kynning þessi er byggð á upplýsingum frá Reginn hf. (hér eftir „Reginn“), áætlunum og mati stjórnenda félagsins og opinberum upplýsingum þar sem við á. Kynningunni er eingöngu ætlað að vera til upplýsinga og skal hún ekki notuð sem hluti af eða grunnur að ákvarðanatöku þeirra sem fá hana í hendur.

Reginn getur því ekki ábyrgst að upplýsingar í þessari kynningu séu réttar og/eða að ályktanir sem dregnar eru af slíkum upplýsingum séu réttar að öllu leyti.

Reginn getur ekki í neinum tilvikum borið ábyrgð á tjóni sem kann að hljótast af upplýsingum sem birtar eru í kynningunni né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar þeirra.

Hvers konar yfirlýsingar sem vísa til áætlaðrar framtíðarafkomu, áforma eða sviðsmynda eru lýsingar á framtíðarhorfum og háðar ýmsum óvissu- og áhættuþáttum. Þannig getur árangur, framtíðarþróun og raunveruleg útkoma, að því er varðar atriði sem fram koma í kynningunni, orðið frábrugðin því sem lýst er í kynningunni, svo sem ef áhættuþættir raungerast.

Reginn ber ekki með nokkrum hætti ábyrgð á að hvers konar áform, áætlanir eða spár muni rætast. Af þeim sökum eru viðtakendur hvattir til að taka öllum framtíðarspám og fyrirætlunum í kynningunni með fyrirvara og skulu þær á engan hátt skoðast sem loforð um árangur í rekstri í framtíðinni.

Reginn á höfundarrétt að kynningunni og framsetningu upplýsinga í henni. Reginn er ekki skuldbundið til þess að uppfæra kynninguna, veita frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós, jafnvel þótt upplýsingar sem liggja til grundvallar kynningunni kunni að breytast.